



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

KLASA: 021-05/16-01/11
URBROJ : 2144/01-01-16-1
Labin, 22. veljače 2016.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15), te članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09, 9/10-lektorirani tekst i 8/13), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 22. veljače 2016. godine, donijelo je

O D L U K U

**o uključivanju Grada Labina u program izgradnje
stanova po Programu društveno poticane stanogradnje**

Članak 1.

Grad Labin ima interes uključiti se u provedbeni program društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu Program POS-a) reguliran Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15), s ciljem da se građanima omogući zadovoljavanje stambenih potreba uz mogućnost kupnje stanova po pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Članak 2.

Grad Labin će za izgradnju stanova iz članka 1. ove Odluke, osigurati građevinsko zemljište na lokaciji Kature u katastarskoj općini Novi Labin u neposrednoj blizini postojeće zgrade POS-a, u vlasništvu Grada Labina, koje je Urbanističkim planom uređenja Labina i Presike (Službene novine Grada Labina broj 17/07., 07/13. i 11/14.) namijenjeno za višestambenu izgradnju.

Grad Labin će prenijeti pravo vlasništva nekretnine iz prethodnog stavka ovog članka u korist Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu APN), po dovršetku postupka izrade projektne dokumentacije za zgradu i okoliš.

Točna oznaka katastarske čestice i površina koja će biti predmet prijenosa utvrdit će se posebnom odlukom po ispunjenju pretpostavki iz prethodnog stavka.

Prava i obveze vezano za prijenos prava vlasništva nekretnine iz ovog članka uredit će se ugovorom između Grada Labina i APN-a.

Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se na temelju nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka kojeg će imenovati Grad Labin.



Članak 3.

Grad Labin će osigurati uređenje komunalne infrastrukture i priključke na komunalnu infrastrukturu, a sve sukladno članku 6. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Članak 4.

Prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova POS-a, uredit će se posebnim ugovorom koji će Grad Labin zaključiti s APN-om sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Članak 5.

Grad Labin će vezano za provedbu i realizaciju programa izgradnje stanova društveno poticane stanogradnje neposredno surađivati sa APN-om.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u "Službenim novinama Grada Labina".

PREDSJEDNIK
Gradskog vijeća

Valter Poropat

DOSTAVITI:

1. APN – Zagreb, Savska Cesta 41/VI
2. Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju
3. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća
4. Upravni odjel za proračun, financije i društvene djelatnosti
5. Arhiva.

OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNI OSNOV

1. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15)
2. Statut Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09, 9/10-lektorirani tekst i 8/13)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Program POS-a pokrenut je s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih. Društveno poticana stanogradnja je sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprijeđenja graditeljstva.

Ovaj Program se bavi izgradnjom stanova za potrebe kreditno sposobnih građana s prosječnim platežnim mogućnostima koji nemaju riješeno svoje stambeno pitanje, a nisu u mogućnosti samostalno riješiti problem kupnje stanova po tržišnim uvjetima. Organizacija izgradnje obavlja se u Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), a sudionici su i jedinice lokalne samouprave.

Člankom 17.(st.1) Zakona o društveno poticanoj stanogradnji propisane su međusobne obveze jedinice lokalne samouprave i APN-a:

„Jedinica lokalne samouprave ili duga osoba koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja Agenciji odgovarajuću ponudu za ustupanje određenog građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova.“

Člankom 17. (st. 4, 5) Zakona o društveno poticanoj stanogradnji propisana je obveza osiguranja građevinskog zemljišta i uređenja komunalne infrastrukture:

„ (4) Prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova, uređuju se pisanim ugovorom sklopljenim između Agencije i jedinice lokalne samouprave ili druge osobe koja osigurava ta sredstva.

(5) Ugovor iz stavka 4. ovog članka sadrži posebice i obvezu prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na Agenciju.“

Grad Labin je prepoznao važnost i pogodnosti koje pruža izgradnja stanova u višestambenim zgrada po Programu poticane stanogradnje.

Neke od pogodnosti Programa poticane stanogradnje u odnosu na tržišne uvjete su:

- Kreditna linija POS-a omogućuje korištenje kredita bez jamaca uz prosječnu kamatnu stopu od cca 2,9% do 3,8% te uz minimalne popratne troškove,
- Rok otplate do 30 odnosno 31 godinu u slučaju korištenja godine dana počeka,
- Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu 15% predračunske vrijednosti stana;
- Etalonska cijena građenja (uključuje projektiranje, građenje, nadzor s PDV-om) iznosi do 804,04 €/m² korisne površine stana;
- Prosječna prodajna cijena stana po m² korisne odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40%, odnosno 1.125,66 €/m²,
- Uvjet banke je ocjena platežne, odnosno kreditne sposobnosti kupca,
- Površina stana ovisi o broju članova obiteljskog domaćinstva.

Utvrđivanje interesa stanovništva sa područja Grada Labina o namjeri kupnje stana putem Programa POS-a provodilo se anketiranjem u razdoblju od 28. listopada do 23. studenog 2015.

Informacije o provođenju ankete bile su dostupne na mrežnim stranicama Grada Labina, Oglasnoj ploči Grada Labina te su objavljivane u obliku poruka na Radio Labinu.

Prezentaciju „Kako riješiti stambeno pitanje po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih“ 17. studenog 2015. godine održali su predstavnici Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u Polivalentnoj dvorani Gradske knjižnice Labin. Prezentaciji je prisustvovalo tridesetak naših građana koji su uz detaljne informacije o prednostima kupnje stana po Programu poticane stanogradnje dobili odgovore na brojna pitanja iz prezentiranog područja.

Do zaključno ponedjeljka 23. studenog 2015. godine prispjelo je 26 ispunjenih anketnih upitnika od čega su dva od građana sa prebivalištem na području općine Raša, jedan od građana sa prebivalištem na području općine Kršan. Nakon isteka roka pristiglo je još 6 ispunjenih anketnih upitnika od čega je jedan od građana sa prebivalištem na području općine Sveta Nedjelja.

Predloženom Odlukom omogućava se uključivanje Grada Labina u program društveno poticane stanogradnje u cilju da se građanima Grada Labina stvore pretpostavke za rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Procijenjena vrijednost sredstava potrebnih za provođenje predložene Odluke u iznosu od 300.000,00 kuna osigurana su u Proračunu Grada Labina za 2016. godinu. Ukoliko se daljnjom razradom programa u suradnji sa APN-om utvrdi da osigurana sredstva nisu dostatna ista će se osigurati kroz izmjenu i dopunu Proračuna ili kroz Proračun za 2017. godinu ovisno o dinamici provedbe programa.

GRADONAČELNIK
Tulio Demetlika

Izradili:

Upravni odjel za poslove Gradonačelnika i Gradskog vijeća
Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju